

Styrelsen för

Brf Herrestorps Täppor 2

Org 769638-5835

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har uppfört 7 kedjehus och 3 friliggande villor på fastigheten Vellinge Eskilstorp 2:162 och 2:163. Inflyttning skedde i september 2021.

Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229).

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun, Skåne län.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Kevin Grönvall	Ordförande
Charlotta Pettersson	
Jakob Fredin	
Johannes Davidsson	
Patrik Tynell	

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023
2023
2023
2023

Styrelsesuppleanter

Maria Brand
Michael Ngo
Henrik Nordborg

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023
2023

Ordinarie revisorer

Mathias Nilsson

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Föreningsvald styrelse tog över ansvaret för Brf Herrestorps Täppor 2 vid extra föreningsstämma den 21 oktober 2021.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-04-07 och kungjordes 2020-04-09.

Brf Herrestorps Täppor 2

Org 769638-5835

Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört 7 kedjehus och 3 friliggande villor på fastigheten Vellinge Eskilstorp 2:162 och 2:163, totalt 10 bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt.

Taxeringsvärde för båda fastigheterna uppgår till 27.801.000 kr.

Antal	Lägenhetstyp	Yta
3	4 rok	390
7	5 rok	910
10		1 300

Försäkring

Försäkring har tecknats av föreningen hos Länsförsäkringar Skåne. Byggnaden är fullvärdeförsäkrad och försäkringen omfattar ansvar för styrelsens arbete. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg. Varje bostadsrättshavare får tillse att det finns hemförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Ekonomi**

Föreningens ekonomi är fortsatt väldigt tillfredsställande. Ett stort överskott har genererats under året. Överskottet planeras att användas till amortering av föreningens lån i syfte att behålla den goda ekonomin i föreningen. Inga justeringar i årsavgiften har gjorts och det finns ingen plan på att göra förändringar.

Kapitaltillskott	2022-12-31	2021-12-31
Gjorda amorteringar	171 000	37 375
Summa kapitaltillskott	171 000	37 375

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Vellinge kommun	VA, dagvatten
Länsförsäkringar Skåne	Försäkring

Nyckeltal	2022	2021
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	552	552
Lån/m ² bostadsrättsyta (tkr)	12	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	138	28
Soliditet (%)	71%	72%
Resultat efter finansiella poster (tkr)	- 179	- 36
Nettoomsättning (tkr)	718	207

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har installerats solceller på samtliga tak i föreningens fastigheter, vilket ger betydande kostnadsbesparing för medlemmarna i föreningen.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 010 000	- 58 548	9 491	39 960 943
Disposition av föregående års resultat		9 491	- 9 491	-
Årets resultat			- 88 795	- 88 795
Belopp vid årets utgång	40 010 000	- 49 057	- 88 795	39 872 148

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-49 057
årets resultat	-88 795
	-137 852

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	65 000
i ny räkning överföres	-202 852
	-137 852

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 50 kr/kvm enligt ekonomisk plan till dess att underhållsplan är upprättad. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan under år 2023.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) **468 709**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	Not 2	718 200	207 411
Övriga intäkter	Not 3	5 000	1 143 958
Summa rörelseintäkter		723 200	1 351 369
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 347	-1 139
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 848	-1 144 100
Personalkostnader	Not 6	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-557 504	-160 183
Summa rörelsekostnader		-632 699	-1 305 422
RÖRELSERESULTAT		90 501	45 947
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-179 296	-36 456
Summa finansiella poster		-179 296	-36 456
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-88 795	9 491
ÅRETS RESULTAT		-88 795	9 491

Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	54 192 313	54 749 817
Pågående nyanläggningar och förskott			
avseende materiella anläggningstillgångar	Not 9	161 640	0
Summa anläggningstillgångar		54 353 953	54 749 817
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 353 953	54 749 817
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	33 632
Summa kortfristiga fordringar		0	33 632
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 708 258	569 919
Summa kassa och bank		1 708 258	603 551
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 708 258	637 183
SUMMA TILLGÅNGAR		56 062 211	55 353 368

Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 010 000	40 010 000
Summa bundet eget kapital		40 010 000	40 010 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-49 057	-58 548
Årets resultat		-88 795	9 491
Summa fritt eget kapital		-137 852	-49 057
SUMMA EGET KAPITAL		39 872 148	39 960 943
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	14 613 625	9 825 625
Summa långfristiga skulder		14 613 625	9 825 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 528 000	5 087 000
Leverantörsskulder		0	1 139
Aktuell skatteskuld		0	41 060
Övriga skulder		0	375 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	48 438	62 601
Summa kortfristiga skulder		1 576 438	5 566 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 062 211	55 353 368

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2022

2021

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Resultat efter finansiella poster	-88 795	9 491
-----------------------------------	---------	-------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	557 504	160 183
---	---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före	468 709	169 674
--	----------------	----------------

förändringar av rörelsekapital		
---------------------------------------	--	--

Förändringar i rörelsekapital

Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	33 632	4 952
---	--------	-------

Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-431 362	-15 210 166
--	----------	-------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-397 730	-15 205 214
---	-----------------	--------------------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-161 640	-39 186 282
---	----------	-------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-161 640	-39 186 282
---	-----------------	--------------------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Medlemsinsatser	0	39 510 000
-----------------	---	------------

Upptagna lån	1 400 000	14 912 625
--------------	-----------	------------

Amortering av lån	-171 000	-37 375
-------------------	----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 229 000	54 385 250
--	------------------	-------------------

ÅRETS KASSAFLÖDE

Likvida medel vid årets början	569 919	406 491
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut	1 708 258	569 919
-------------------------------------	------------------	----------------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	120 år
- Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
- El	60 år
- Fasad	60 år
- Fönster	60 år
- Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
- Yttre UH (S:BRF ansvar)	30 år
- Yttertak	40 år
- Restpost övrigt	120 år

Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 20,6%

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Eskil torp Vellinge 2 AB som ägde fastigheten Eskilstorp 2:162 & 2:163 i Vellinge kommun. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U 9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2 Årsavgifter och hyror			
		2022	2021
Årsavgifter bostäder		718 200	207 411
		718 200	207 411
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
		2022	2021
Vidarefakturerade kostnader hänförliga till byggnation		5 000	1 143 958
Övriga intäkter		0	0
		5 000	1 143 958
Not 4 Driftskostnader			
		2022	2021
VA, dagvatten		3 347	1 139
		3 347	1 139
Not 5 Övriga externa kostnader			
		2022	2021
Företagsförsäkringar		23 604	—
Ekonomisk förvaltning och administration		14 375	9 345
Övriga externa kostnader, avdragsgilla		28 869	798
Vidarefakturerade kostnader hänförliga till byggnation		5 000	1 133 957
		71 848	1 144 100

Avtalet med företaget som hade hand om ekonomisk förvaltning har sagts upp under år 2022.

Brf Herrestorps Täppor 2

Org 769638-5835

Not 6	Arvoden till styrelse	2022	2021
	Styrelsearvode	0	0

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader fastighetslån	179 296	36 456
		179 296	36 456

Not 8	Byggnader och mark	2022	2021
	Ingående anskaffningsvärden	54 910 000	15 383 238
	Inköp	0	39 526 762
	Utgående ackumulerande anskaffningsvärden	54 910 000	54 910 000
	Ingående avskrivningar	-160 183	
	Årets avskrivningar	-557 504	-160 183
	Utgående ackumulerande avskrivningar	-717 687	-160 183
	Utgående redovisat värde	54 192 313	54 749 817

Not 9	Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	2022	2021
	Ingående anskaffningsvärden	0	242 870
	Inköp	161 640	52 670 900
	Omklassificeringar	0	-52 913 770
	Utgående ackumulerande anskaffningsvärden	161 640	0
	Utgående redovisat värde	161 640	0

Föreningen har under året påbörjat installation av solceller på samtliga hus.

Not 10 Skulder till Kreditinstitut

Kreditinstitut	Räntesats 2022-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB	4,21%	2024-09-28	4 937 500	4 987 500
SEB	0,83%	2024-09-28	4 937 500	4 987 500
SEB	1,15%	2026-09-28	4 888 125	4 937 625
SEB	3,27%	2023-11-28	689 250	0
SEB	3,74%	2023-11-28	689 250	0
Vid årets slut			16 141 625	14 912 625
Kortfristig del av skulder			-1 528 000	-5 087 000
			14 613 625	9 825 625

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Förskottsbetalda medlemsavgifter	35 910	41 895
Upplupna räntekostnader	2 528	706
Överiga upplupna kostnader	10 000	20 000
	<u>48 438</u>	<u>62 601</u>

Not 12 Ställda säkerheter

	2022	2021
Ställda säkerheter	16 201 000	14 950 000
	<u>16 201 000</u>	<u>14 950 000</u>

Vellinge

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Kevin Grönvall
Ordförande

Charlotta Pettersson

Jakob Fredin

Johannes Davisson

Patrik Tynell

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget

Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KEVIN GRÖNVALL

Ordförande

Serienummer: 19840221xxxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2023-05-27 15:59:06 UTC



JAKOB FREDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19761212xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-05-27 16:12:01 UTC



CHARLOTTA PETTERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19730106xxxx

IP: 217.215.xxx.xxx

2023-05-28 11:41:36 UTC



Patrik Tynell

Styrelseledamot

Serienummer: 19921230xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-28 11:58:45 UTC



JOHANNES DAVIDSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19850901xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-28 20:06:31 UTC



Karl Henrik Mathias Nilsson

Revisor

Serienummer: 19850117xxxx

IP: 89.160.xxx.xxx

2023-05-29 07:31:36 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>